

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum: 20.04.2020
Amt:	60.0 - Stadtbau und Sanierung	Drucksachennummer:	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Az.:		VII/0212	
TOP:	Dacherneuerung Bauernmarkthalle, hinterer Gebäudeteil: Finanzierung der Gesamtkostenerhöhung		
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:			
Belange der Ortschaften werden berührt.		ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.		ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:	
Stadtrat	am: 11.05.2020	<i>zurück an Ausschuss</i>	
Finanzausschuss	am: 16.06.2020	<i>Zurückgestellt</i>	
Ausschuss für Stadtentwicklung	am: 17.06.2020	<i>Zurückgestellt</i>	
Liegenschaftsausschuss	am: 18.06.2020	<i>Zurückgestellt</i>	
Stadtrat	am: 06.07.2020		

Finanzielle Auswirkungen:			
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:	300.000,00 Euro <input type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag
Produktkonto (Ermächtigung)			Euro
Ergebnisplan			
Mehr-,	Minderaufwendungen		Euro
Mehr-,	Mindererträge		Euro
<input checked="" type="checkbox"/>	Finanzplan (Haushaltsrest aus 2018/2019)	511204.09615903	90.000,00 Euro
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrausgaben	511204.09615903	210.000,00 Euro
<input checked="" type="checkbox"/>	Minderausgaben (HAR aus 2019)	511204.09615901 511204.52111024	79.300,00 Euro 30.000,00 Euro
		511204.096295	100.700,00 Euro
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehreinnahmen	511204.2311125905	167.960,00 Euro
<input checked="" type="checkbox"/>	Mindereinnahmen (Einnahmen aus 2019)	511204.23111395 511204.41410472	80.560,00 Euro 24.000,00 Euro
		511204.2311125907	63.400,00 Euro
Folgekosten: <input checked="" type="checkbox"/> Die Abschreibung erfolgt im Rahmen der Gesamtmaßnahme.			
	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag	Euro
	<input type="checkbox"/> jährlich	Betrag	Euro ab Jahr
	<input type="checkbox"/> einmalig	Betrag	Euro im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:		<i>P. 1-9</i>	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, das Vorhaben „Dacherneuerung Bauernmarkthalle, hinterer Gebäudeteil“ weiterhin durchzuführen und für die Maßnahme den sich erhöhten Gesamtkostenrahmen von 300.000,- € mit Mitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz „Altstadtkern“ zu finanzieren.

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2018 die Erneuerung der statisch stark geschwächten und verformten Dachkonstruktion der Bauernmarkthalle, hinterer Gebäudeteil beschlossen (siehe Anlage 1 - DS VI/945). Für die Dacherneuerung sind Mittel in Höhe von 90.000,- € im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz „Altstadtkern“ eingestellt worden.

Aufgrund der geminderten Stabilität der Dachkonstruktion wurde übergangsweise eine zusätzliche Abstützung der in Teilen stark verformten Dachbinder vorgenommen. Für eine dauerhafte, uneingeschränkte Nutzung des Gebäudes ist die Dacherneuerung unumgänglich. Im Zuge der vertieften planerischen Aufbereitung wurde festgestellt, dass die Hauptstromleitungen an den Dachbindern angebracht sind und von da aus die Unterverteilung erfolgt. Zudem hat der beauftragte Fachplaner attestiert, dass die vorhandene Stromversorgungsanlage nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen entspricht. Resultierend aus der erforderlichen Erneuerung der Dachkonstruktion werden in Folge eine komplette Erneuerung der Stromversorgungsanlage und weitere damit in Verbindung stehende Maßnahmen, z.B. an der Heizungs- und Lüftungsanlage sowie Maurerarbeiten, notwendig (siehe Anlage 2 - Kostenaufstellung nach Kostengruppen). Das Bauvorhaben soll im August diesen Jahres umgesetzt werden.

Die erforderlichen zusätzlichen Maßnahmen haben eine markante Kostensteigerung zur Folge. Zur Finanzierung der Gesamtkosten in Höhe von 300.000,- € werden zusätzlich zu den bereits eingestellten Geldern frei werdende bzw. durch Maßnahmenverschiebung verfügbare Mittel für investive Maßnahmen aus dem Deckungsring Nr. 314 verwendet. Folgende Mittel kommen aus dem Städtebauprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz „Altstadtkern“ zum Einsatz:

- 1.) 90.000,00 € bisher für die Maßnahme eingestellte Mittel
- 2.) 79.300,00 € aus der geplanten Baumaßnahme „Außenverschattung Bauamt, Moltkestraße 34-36“, welche zurückgestellt und später neu beantragt wird
- 3.) 30.000,00 € Restmittel aus der durchgeführten Baumaßnahme „Innenhofgestaltung/ Treppenerneuerung Breite Str. 63, Fachhochschule“
- 4.) 100.700,00 € Einsparung bei der Straßenbaumaßnahme „Schadewachten - Archäologie, Regenwasserkanal, Mehrkosten Straßenbau“, hier insbesondere Einsparungen bei den archäologischen Untersuchungen

Die Hansestadt Stendal ist als Vermieter für die bauliche Unterhaltung der Gebäudesubstanz zuständig. Die Baumaßnahme betrifft ausschließlich den hinteren Teil der Bauernmarkthalle. Aktuell sind keine weiteren baulichen Handlungsbedarfe ersichtlich. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich perspektivisch im Rahmen der laufenden Unterhaltung ggf. wieder Aufwendungen ergeben können.

Die Hallenanlage ist an den Maschinen- und Betriebshilfering Altmark e.V. vermietet. Dieser organisiert den Betrieb zur Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten. Der Bauernmarkt hat bereits seit einer Vielzahl von Jahren Bestand. Er stellt ein wesentliches Element für die altstädtische Entwicklung, insbesondere für die Bedeutung der Altstadt als Einzelhandelsstandort dar. Insofern wird mit dem Betrieb eine wirtschaftsfördernde Komponente verbunden, und zwar zum Einen die Entwicklung der Einzelhandelsstandortes

„Altstadt“ und zum Anderen die verbrauchernahe Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten. Ob dieser Effekt auch innerhalb einer Einmietung in ein Mietobjekt/Laden erreicht würde, bleibt offen.

Nach Rücksprache mit einigen Mitgliedern des Vorstandes des Bauernmarktes wird die Entwicklung und damit verbunden der Bestand des Bauernmarktes als positiv bewertet. Generell kann niemand sagen, wie lange die jetzigen Händler den Bauernmarkt bestücken. Für die nächsten 10-15 Jahre sehen sie den Bestand gesichert. Es bestehen seitens des Mieters die Bestrebungen, die Nutzung bzw. das Angebot perspektivisch noch zu intensivieren. Die Kaltmiete beträgt zurzeit 1.125 €/monatlich. Die eigentliche Kaltmiete ist aufgrund der Einschränkungen durch die Absperrungen um rund 200 € gemindert.

Ausgehend von dem Mietertrag ist die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme eher fraglich. Zudem gibt es zu dieser Nutzung keine Gewähr bzw. Sicherheit für einen dauerhaften bzw. langzeitlichen Betrieb.



Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Beschluss DS VI/945 vom 03.12.2020

Anlage 2 - Kostenaufstellung nach Kostengruppen

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum: 16.11.2018
Amt: 60.0 - Stadtbau und Sanierung	Drucksachennummer: VI/945		Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Az.:			
TOP:	Erneuerung Dach hintere Bauernmarkthalle: Bereitstellung erforderlicher finanzieller Mittel		
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:			
Belange der Ortschaften werden berührt.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Stadtrat	am: 03.12.2018 35 Ja 0 Nein 1 Enth.

Finanzielle Auswirkungen:					
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:	90.000,00	Euro	<input type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)					Euro
<input type="checkbox"/> Ergebnisplan					
<input type="checkbox"/> Mehr-,	<input type="checkbox"/> Minderaufwendungen				Euro
<input type="checkbox"/> Mehr-,	<input type="checkbox"/> Mindereerträge				Euro
<input type="checkbox"/> Finanzplan					
<input checked="" type="checkbox"/> Mehr-,	<input checked="" type="checkbox"/> Minderausgaben 2017	511204.09615903	90.000,00		Euro
		511201.096277	90.000,00		Euro
<input type="checkbox"/> Mehr-,	<input type="checkbox"/> Mindereinnahmen				Euro
Folgekosten: Die Abschreibung erfolgt im Rahmen der Gesamtmaßnahme.					
<input type="checkbox"/> ja		Gesamtbetrag		Euro	
<input type="checkbox"/> jährlich		Betrag		Euro	ab Jahr
<input type="checkbox"/> einmalig		Betrag		Euro	im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:		<i>[Handwritten Signature]</i>			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erneuerung des Daches des hinteren Gebäudeteils der Bauernmarkthalle. Zur Finanzierung der veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von 90.000,00 € sind im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aus dem Haushaltsjahr 2017 entsprechend frei gewordene noch verfügbare Mittel einzusetzen.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Planung bis hin zur Realisierung zu veranlassen.

Begründung:

Im Juni dieses Jahres wurde bei der Dachkonstruktion des hinteren Hallenteils seitens der Verwaltung eine statische Instabilität festgestellt. Nach weiteren statischen Untersuchungen wurde als sofortige Sicherungsmaßnahme eine Abstützung der stark verformten Dachbinder durchgeführt.

Eine dauerhafte nachhaltige Lösung lässt sich nur mit einer Erneuerung des Daches erwirken. Seitens der Verwaltung ist nun eine möglichst zeitnahe Umsetzung beabsichtigt, zumal für die eingesetzten Gerüststützen eine jährliche Mietgebühr von 7.140,00 € zu entrichten ist und darüber hinaus seitens der Nutzer und Kunden ein großes Interesse an einer nachhaltigen Lösung bekundet wurde.

Für die Erneuerung des Daches werden 90.000,00 € veranschlagt. Die erforderliche Finanzierung kann durch wieder frei gewordene Mittel im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ abgesichert werden. Und zwar war eine Teilmaßnahme des grundhaften Ausbaues der Mühlenstraße finanztechnisch in diesem Programm eingestellt. Nach Abrechnung der Mühlenstraße, nebst erzielten Einsparungen, konnte die Gesamtfinanzierung mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung „Altstadt mit Bahnhofsvorstadt“ vorgenommen werden. Demnach stehen die Mittel zur Umsetzung der anhängigen Maßnahme zur Verfügung.



Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Dacherneuerung Bauernmarkthalle, hinterer Gebäudeteil
Kostenaufstellung nach Kostengruppen

		netto	brutto
1.1	Kostengruppe 300		
1.1.1	Maurer- und Putzarbeiten (Heiz- und Kühlraum)	5.415,00 €	6.443,85 €
1.1.2	Gerüst	4.500,00 €	5.355,00 €
1.1.3	Abbruch Decke	21.010,00 €	25.001,90 €
1.1.4	Zimmerer	35.014,10 €	41.666,78 €
1.1.5	Dachdecker	33.060,00 €	39.341,40 €
1.1.6	Tischler und Sonstiges	38.714,50 €	46.070,26 €
1.1.7	Honorar KG 300	18.102,71 €	21.542,22 €
	Zwischensumme (KG 300)	155.816,31 €	185.421,41 €
1.2	Kostengruppe 400		
1.2.1	Elektro	61.448,10 €	73.123,24 €
1.2.2	Heizung Lüftung Sanitär und Sonstiges	10.522,50 €	12.521,78 €
1.2.3	Honorar KG 400	16.541,81 €	19.684,75 €
	Zwischensumme (KG 400)	88.512,41 €	105.329,77 €
	Gesamtkosten (KG 300 + 400 mit Honorar)	244.328,72 €	290.751,18 €
	Gesamtbruttokosten (gerundet)		<u>300.000,00 €</u>